

INMOBILIARIA EL CORAL COLITREX S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresado en dólares E.U.A)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida el 24 de enero de 1996, que mediante escritura pública en la ciudad Guayaquil, con dirección domiciliaria Avenida Miguel Hilario Alcívar 18-19 y Ángel barrera, de la ciudad de Guayaquil. El plazo de duración de la compañía, según la escritura de constitución, es de 100 años.

El objeto social de La Compañía es la compraventa, permuta, arrendamiento y construcción de bienes raíces, sin embargo, la Compañía no presenta actividad comercial por varios periodos económicos (Ver Nota 2.3, y 11).

1.2 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos y aprobados con la autorización de fecha 20 de abril del 2016, por la Junta General de Accionistas (Véase Nota 11).

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros separados.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el costo histórico.

De acuerdo con lo estipulado en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades donde ejerce control) debe preparar sus estados financieros sobre una base consolidada; sin embargo, también permite que entidades controladas, entidades controladas conjuntamente y asociadas, puedan presentar estados financieros separados cuando la entidad así lo elija, o se lo requiera por regulaciones locales.

INMOBILIARIA EL CORAL COLITREX S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresado en dólares E.U.A)

La preparación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales la Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía, ha evaluado los impactos de la adopción por las enmiendas a las normas vigentes desde enero 1 del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Bases de contabilización de negocio en marcha

Los estados financieros separados han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, a pesar de que la Compañía no presenta actividad comercial por varios periodos económicos, esto debido a que la gerencia de la Compañía estima que en el corto plazo se van a realizar nuevas operaciones (Véase Nota 11).

2.4 Moneda funcional y de presentación -

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.5 Activos y pasivos financieros -

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “préstamos al costo amortizado”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no presenta activos o pasivos financieros sujetos a las clasificaciones antes mencionadas.

2.6 Propiedades de inversión -

Representadas por un terreno y edificio, las cuales se mantienen para obtener plusvalía, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su valor razonable, con cambios en resultados del periodo.

Corrección de error contable

Para efectos comparativos, se procedió con el reconocimiento de un terreno y edificio ubicados en las instalaciones del estadio cawpell (ciudad de Guayaquil), contra resultados acumulados (Véase Nota 10).

2.7 Inversión en subsidiaria

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la compañía, por lo cual, esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. DE forma cuantitativa se define a una subsidiaria, cuando la inversora posee más de 50% sobre los derechos de voto en la participada.

En estos estados financieros separados, la inversión de la Compañía en la subsidiaria se reconoce por el método del costo.

Corrección de error contable

Para efectos comparativos, se procedió con el ajuste contra resultados acumulados por una revalorización en la inversión en subsidiaria que no debe ser aplicada en los estados financieros separados (Véase Nota 10, y 11).

INMOBILIARIA EL CORAL COLITREX S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresado en dólares E.U.A)

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión) -

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen activos no financieros sujetos a depreciación o amortización, para realizar una evaluación de deterioro.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Compañía no presenta activos o pasivos sujetos a riesgos financieros, debido a que presenta transacciones financieras durante los años 2015 y 2014.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros separados requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no presenta supuestos o estimaciones que afectan los estados financieros separados.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terreno	754	754
Edificio	9.016	9.016
	<u>9.770</u>	<u>9.770</u>

6. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la inversión asciende a US\$799, correspondiente a la participación en acciones en Johancenter S.A., con derecho a votos del 99% (Véase Nota 11).

7. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$800, distribuidos en 800 acciones de US\$1 cada una, siendo sus accionistas Compañías domiciliadas en el Ecuador.

8. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados de aplicación inicial “NIIF”

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para PyMEs, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para PyMEs”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

9. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación fiscal -

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2012 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Conciliación del resultado contable-tributario -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA EL CORAL COLITREX S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresado en dólares E.U.A)

La Compañía no presenta al 31 de diciembre del 2015 y 2014, pérdidas o ganancias, por lo cual no existe una base imponible para efectos tributarios.

Impuesto a la renta diferido -

La Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporarias que generen impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

Reformas tributarias -

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público y Privadas: Expedida mediante Registro Oficial No. 652 del 18 de diciembre del 2015, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones COPCI, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador:

- Exenciones por depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija.
- Exenciones por utilidades en la enajenación directa e indirecta de acciones.
- Exoneración del impuesto a la renta en proyectos públicos y privados.
- Cambios en el impuesto a la renta a las tierras rurales.

La Compañía no presenta efectos sobre las reformas antes mencionadas.

10. REESTRUCTURACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

A continuación, se presentan las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros separados y los registros contables al 31 de diciembre del 2014, los cuales fueron originadas por errores contables.

	<u>Estado Financiero</u> <u>Presentado</u>	<u>Ajustes y/o</u> <u>reclasificaciones</u>	<u>Estado Financiero</u> <u>Reestructurado</u>
Activos			
Activos no corrientes (1)	10.211	358	10.569
Total del activo	10.211	358	10.569
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes	87	(87)	-
Patrimonio (1)	10.124	445	10.569
Total pasivo y patrimonio	10.211	358	10.569

(1) Corresponde principalmente a:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA EL CORAL COLITREX S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresado en dólares E.U.A.)

- a) US\$9.016, por el reconocimiento de propiedades de inversión, no registradas (Véase Nota 2.6 y 5), con efecto positivo a resultados acumulados; y,
- b) US\$8.803, por la reversión de una revalorización sobre la inversión en subsidiaria (Véase 2.7 y 6), con efecto negativo a resultados acumulados.

Cabe mencionar, que los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 presentados a los organismos de control no han sido sustituidos, sin embargo, los efectos antes mencionados han sido aplicados al 31 de diciembre del 2015 de acuerdo con NIIF para la PyMEs.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Reforma al objeto social de la Compañía

De acuerdo a la escritura de reforma de objeto social y consecuente reforma parcial del estatuto social de la Compañía con fecha 14 de noviembre del 2016, y acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, se procedió a reformar el objeto de la Compañía, el cual es el ser una holding o tenedora de acciones, en los términos previsto en la Ley de Compañías, por lo que podrá adquirir para sí acciones, participaciones, cuotas sociales, títulos valores o derechos correspondientes al capital social en cualquier clase de compañías nacionales o extranjeras, y en general, realizar cualquier tipo de inversiones; pudiendo para el efecto intervenir en la fundación, aumento de capital y otros actos societarios de otras sociedades.

Transferencia de acciones de la inversión en subsidiaria

Con fecha 1 de noviembre del 2016, la Compañía transfiere al Sr. Alberto Elio Valverde Farfán sus acciones en la compañía Johancenter S.A. (Subsidiaria), y registrado en el libro de acciones con fecha 8 de noviembre del 2016.

Aprobar ajustes a los estados financieros al 31 de diciembre del 2015

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, con fecha 17 de julio del 2017, se resolvió aprobar ajustes (Véase Nota 10) al Estado de Situación Financiera correspondiente al ejercicio económico del año 2015, en el cual se realizaron ajustes no considerados en los estados financieros declarados y presentados en el Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía de firmada el 20 de abril del 2016.

A excepto de los párrafos antes mencionados, entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.